Ketua Pengarah Tanah dan Galian lwn Jugajorthy a/p Visvanathan dan satu lagi

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO P-01(NCVC)(W)-325–07 TAHUN 2019
NOR BEE ARIFFIN, LEE HENG CHEONG DAN MARIANA YAHYA HHMR
22 JULAI 2022

Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Keabsahan pengambilan — Pengambilan tanah milik plaintif-plaintif bagi tujuan kepentingan awam — Kegagalan menyerahkan Borang E kepada plaintif-plaintif — Plaintif-plaintif tidak hadir semasa siasatan pengambilan tanah — Sama ada plaintif-plaintif terhalang oleh had masa berdasarkan s 2(a) Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 — Sama ada telah berlaku pencerobohan ke atas tanah — Sama ada pelaksanaan proses pengambilan tanah tidak mengikut peruntukan Akta Pengambilan Tanah 1960 — Sama ada terdapat pelakuan fraud yang menyebabkan pengambilan tanah salah dan terbatal — Sama ada defendan-defendan bertindak secara mala fide untuk mengecewakan hak plaintif-plaintif — Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 11, 12, 16 & 56 — Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 s 2(a)

Plaintif-plaintif merupakan pemilik bagi sebuah hartanah yang terletak di Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang, manakala MARA merupakan pemegang gadaian bagi hartanah milik plaintif-plaintif. Defendan pertama dalam kes ini adalah Pentadbir Tanah Daerah bagi Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang ('defendan pertama') dan defendan kedua adalah Ketua Pengarah Tanah dan Galian, Pulau Pinang ('defendan kedua'). Sebahagian daripada hartanah milik plaintif-plaintif ('tanah tersebut') telah diwartakan bagi tujuan pengambilan untuk sebuah projek pembangunan ('projek tersebut') berkepentingan awam tetapi Borang E tidak diserahkan kepada plaintif-plaintif dan hanya diserahkan kepada MARA atas alasan bahawa alamat plaintif-plaintif tidak dinyatakan di dalam suratan hakmilik tanah tersebut. Lanjutan itu, hanya wakil daripada pihak MARA yang hadir ketika siasatan pengambilan tanah dijalankan. Defendan pertama telah memutuskan jumlah pampasan bagi tanah yang diambil adalah sebanyak RM186,435. Agensi pembayar pengambilan tanah tersebut ialah Perbadanan Pembangunan Bandar (UDA) ('defendan kelima') dan JKP Sdn Bhd ('defendan ketiga'). Tidak berpuas hati dengan pengambilan tanah tersebut dan pampasan yang diberikan, plaintif-plaintif telah memfailkan tindakan terhadap defendan-defendan bagi medapatkan perintah deklarasi dan berhujah antara lain bahawa telah berlaku 'fraud' dalam pengambilan tanah tersebut kerana pengambilan bukan untuk maksud awam tetapi bagi maksud yang lain kerana

A tanah tersebut telah diberikan kepada pihak ketiga bagi maksud persendirian, pampasan yang diawardkan tidak mencerminkan harga pasaran yang sebenar, dan pengambilan adalah tidak sah dan bertentangan dengan ss 11, 12 dan 16 Akta Pengambilan Tanah 1960 ('Akta 486'). Hakim Mahkamah Tinggi ('HMT') telah membenarkan sebahagian daripada tuntutan plaintif-plaintif B dan menolak sebahagian tuntutan yang lain. Terkilan dengan keputusan tersebut, kedua-dua pihak memfailkan rayuan. Rayuan 319 telah difailkan oleh plaintif-plaintif terhadap keputusan HMT yang menolak sebahagian tuntutan mereka manakala Rayuan 318 dan 325 masing-masing difailkan oleh defendan pertama dan defendan kedua terhadap keputusan HMT yang C membenarkan sebahagian tuntutan plaintif-plaintif. Isu-isu yang perlu diputuskan adalah: (a) sama ada plaintif-plaintif telah terhalang oleh had masa berdasarkan s 2(a) Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 ('Akta 198'); (b) sama ada telah berlaku pencerobohan ke atas tanah tersebut; (c) sama ada pelaksanaan proses pengambilan tanah tidak mengikut peruntukan Akta D 486 dan terdapat pelakuan fraud yang menyebabkan pengambilan tanah tersebut salah dan terbatal; dan (d) sama ada defendan pertama, defendan kedua dan UDA telah bertindak secara mala fide untuk mengecewakan hak plaintif-plaintif.

E **Diputuskan**, membenarkan Rayuan 318 dan Rayuan 325 dan menolak Rayuan 319 dengan kos dibayar kepada defendan pertama dan defendan kedua:

(1) Berdasarkan rujukan kepada kes-kes Mahkamah Persekutuan dan F Mahkamah Rayuan, kedudukan undang-undang berkaitan s 2(a) Akta 198 adalah sangat jelas. Selepas berlalu masa selama 36 bulan 'next after the act, neglect, or default complained of', maka Kerajaan Malaysia telah memperolehi satu hak statutori sebagai pembelaan mutlak dan s 2(a) Akta 198 tidak memperuntukkan budi bicara kepada mahkamah untuk G mengenepikan pembelaan had masa kerana ianya bersifat mandatori. Kes-kes Mahkamah Persekutuan dan Mahkamah Rayuan tersebut mengikat mahkamah ini berdasarkan doktrin stare decisis. Selain itu, kegagalan oleh defendan pertama untuk memplid had masa tidak menghalang defendan pertama untuk bergantung dengan pembelaan H had masa kerana had masa di bawah s 2(a) Akta 198 bersifat mutlak (lihat perenggan 71, 78 & 83).

(2) Dalam kes ini tarikh siasatan tidak boleh dijadikan tarikh pengiraan tempoh 36 bulan. Ini kerana tidak ada penyerahan Borang E, F, G, H dan K kepada plaintif-plaintif. Oleh itu, tarikh pengiraan adalah dari tarikh I pengetahuan plaintif-plaintif mengenai pengambilan tanah tersebut. Berdasarkan keterangan, mahkamah mendapati, kausa tidakan plaintif-plaintif terakru pada: (a) tahun 1998 iaitu semasa Guaman 22–436 Tahun 1998 difailkan oleh plaintif-plaintif; (b) 25 Jun 2002 iaitu tarikh surat MARA yang disalinkan kepada plaintif pertama; (c) 20

November 2009 iaitu tarikh aduan oleh plaintif-plaintif; (d) 27 April 2010 iaitu tarikh perbincangan antara pihak plaintif-plaintif dan defendan-defendan; dan (e) 28 April 2010 iaitu tarikh surat pemakluman mengenai pampasan oleh defendan kedua kepada plaintif pertama. Dalam kes ini, tarikh writ difailkan adalah 26 Mei 2014. Oleh itu, plaintif-plaintif telah melebihi tempoh 36 bulan dari tarikh kausa tindakan plaintif-plaintif terakru dalam memfailkan tuntutan ini. Tuntutan plaintif-plaintif terhadap defendan pertama dan defendan kedua adalah terhalang oleh had masa menurut s 2(a) Akta 198 (lihat perenggan 85, 90–91, 95–99 & 102).

(3) Mahkamah mendapati kausa tindakan plaintif-plaintif adalah berasaskan pengambilan tanah telah dibuat secara salah dan 'fraud' dan bukannya berasaskan kausa tindakan pencerobohan mahupun kecuaian. Aturan 18 k 12 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 memperuntukkan bahawa tiap-tiap pliding hendaklah mengandungi butir-butir yang perlu mengenai tuntutan tetapi plaintif-plaintif dalam kes ini gagal memberikan butiran mengenai pencerobohan. Mahkamah adalah terikat untuk hanya memutuskan kes berdasarkan kausa tindakan yang diplid. Kedua-dua pihak terikat dengan perimeter pliding masing-masing (lihat perenggan 104, 106 & 110).

(4) Mahkamah mendapati tidak ada fraud dan tindakan mala fide antara defendan pertama, defendan kedua dan MARA. Berkenaan dengan harga hartanah tersebut, mahkamah bersetuju dengan pendirian defendan pertama dan defendan kedua bahawa menurut s 1(1)(a) dan (b) Jadual Pertama Akta 486, nilai pasaran bererti nilai pasaran tanah tersebut pada tarikh penyiaran pemberitahuan dalam *warta*, iaitu pada 13 Oktober 1994. Oleh itu, penilaian yang dibuat oleh penilai plaintif-plaintif pada tahun 2012 tidak mematuhi kehendak Akta 486 dan mestilah ditolak. Berkenaan dengan dakwaan bahawa tanah tersebut tidak digunakan untuk kepentingan awam, tiada keterangan yang munasabah yang dikemukakan oleh plaintif-plaintif yang menunjukkan projek tersebut tidak dilaksanakan di tanah-tanah yang diambil. Berkaitan dengan kegagalan menyerahkan Borang E kepada plaintif-plaintif, mahkamah mendapati bahawa tidak terdapat penyembunyian tentang pengambilan tanah tersebut kerana Borang D telah disiarkan dalam *warta* dan tidak terdapat alamat plaintif-plaintif dalam suratan hakmilik tanah tersebut. Selain itu, HMT tidak sepatutnya membuat tanggapan yang negatif tentang penyampaian Borang E kepada MARA kerana penyampaian tersebut adalah selaras dengan peruntukan s 11(1) Akta 486 (lihat perenggan 115, 120–121, 125 & 131–133).

(5) Hakim Mahkamah Tinggi telah gagal mengambil kira kesan proviso kepada s 11(1) Akta 486 bahawa peninggalan atau kegagalan

menyampaikan Borang E, F, G, H dan K kepada plaintif-plaintif tidak menjadikan tidak sah siasatan yang dijalankan atau award yang dibuat. Selain itu, HMT juga telah dengan nyata terkhilaf apabila gagal mengambil kira kesan s 56 Akta 486 bahawa kegagalan menyampaikan Borang E, F, G, H dan K kepada plaintif-plaintif tidak akan membatalkan atau mentaksahkan prosiding pengambilan tanah di bawah Akta 486 (lihat perenggan 136–137 & 139).

[Bahasa Malaysia summary

The plaintiffs were the owners of a property located in the Seberang Perai Tengah District, Penang, while MARA was the mortgagee for the properties owned by the plaintiffs. The first defendant in this case was the District Land Administrator for Seberang Perai Tengah District, Penang ('the first defendant') and the second defendant was the Director General of Lands and Mines, Penang ('the second defendant'). Part of the real estate owned by the plaintiffs ('the said land') was *gazetted* for the purpose of acquisition for a development project ('the said project') of public interest but Form E was not served to the plaintiffs and was only served to MARA on the grounds that the plaintiffs' address was not specified in the title deed of the said land. Further, only the representatives from MARA were present when the land acquisition investigation was carried out. The first defendant had decided that the amount of compensation for the acquired land was RM186,435. The paying agency for the acquisition of the land was Perbadanan Pembangunan Bandar (UDA) ('the fifth defendant') and JKP Sdn Bhd ('the third defendant'). Dissatisfied with the acquisition of the land and the compensation given, the plaintiffs filed an action against the defendants to obtain a declaration order and argued, inter alia, that there had been 'fraud' in the acquisition of the land because the acquisition was not for a public purpose but for a purpose otherwise because the land had been given to a third party for private purposes, the compensation awarded did not reflect the true market price, and the acquisition was illegal and contrary to ss 11, 12 and 16 of the Land Acquisition Act 1960 ('Act 486'). The High Court judge ('the HCJ') had allowed part of the plaintiffs' claims and dismissed the rest of the claims. Aggrieved by the decision, both parties filed separate appeals. Appeal 319 was filed by the plaintiffs against the HCJ's decision which dismissed part of their claims whereas Appeal 318 and Appeal 325 were respectively filed by the first defendant and the second defendant against the HCJ's decision which allowed part of the plaintiffs' claims. The issues to be decided were: (a) whether the plaintiffs were barred by limitation based on s 2(a) of the Public Authorities Protection Act 1948 ('Act 198'); (b) whether there had been trespass on the said land; (c) whether the implementation of the land acquisition process was not in accordance with the provisions of Act 486 and there was fraud that caused the land acquisition to be wrong and void; and (d) whether the first defendant, the second defendant and UDA had acted mala fide to frustrate the rights of the plaintiffs.

Held, allowing Appeal 318 and 325 and dismissing Appeal 319 with costs payable to the first defendant and the second defendant:

(1) Based on references to the Federal Court and Court of Appeal cases, the legal position related to s 2(a) of Act 198 was very clear. After the passage of time for 36 months 'next after the act, neglect, or default complained of', the Malaysian Government had obtained a statutory right as an absolute defense and s 2(a) of Act 198 did not provide discretion to the court to waive the defence of limitation because it was mandatory. The cases of the Federal Court and the Court of Appeal were binding on this court based on the doctrine of stare decisis. Moreover, the failure by the first defendant to plead limitation did not prevent the first defendant from relying on the defence of limitation because the limitation of time under s 2(a) of Act 198 was absolute (see paras 71, 78 & 83).

(2) In the present case, the investigation date could not be used as the calculation date of the 36-month period. This was because there was no service of Forms E, F, G, H and K to the plaintiffs. Therefore, the date of calculation was from the date of knowledge of the plaintiffs regarding the acquisition of the land. Based on the evidence, the court found that the cause of action for the plaintiffs accrued: (a) in the year 1998, which was when Suit 22–436 of 1998 was filed by the plaintiffs; (b) on 25 June 2002 which was the date of a letter from MARA which was copied to the first plaintiff; (c) on 20 November 2009 which was the date of the complaint by the plaintiffs; (d) on 27 April 2010 which was the date of the discussion between the plaintiffs and the defendants; and (e) on 28 April 2010 which was the date of the notification letter regarding compensation by the second defendant to the first plaintiff. In this case, the date the writ was filed was 26 May 2014. Therefore, the plaintiffs had exceeded the period of 36 months from the date the plaintiffs' cause of action accrued in filing this claim. The plaintiffs' claims against the first defendant and the second defendant were barred by limitation pursuant to s 2(a) of Act 198 (see paras 85, 90–91, 95–99 & 102).

(3) The court found that the cause of action of the plaintiffs was based on the acquisition of land being done wrongly and 'fraud' and not based on the cause of action of trespass or negligence. Order 18 r 12 of the Rules of Court 2012 provided that every pleading must contain the necessary details about the claim but the plaintiffs in this case failed to provide details about the trespass. The court was bound to only decide the case based on the cause of action filed. Both parties were bound by their respective pleadings (see paras 104, 106 & 110).

(4) The court found that there was no fraud and mala fide action between the first defendant, the second defendant and MARA. Regarding the price of the property, the court agreed with the position of the first defendant and the second defendant that according to s 1(1)(a) and (b) of the First

Schedule of Act 486, the market value means the market value of the land on the date of publication of the notification in the *gazette*, that was on 13 October 1994. Therefore, the assessment made by the plaintiff's appraiser in 2012 did not comply with the requirements of Act 486 and must be rejected. Regarding the allegation that the land was not used for public interest, there was no reasonable evidence presented by the plaintiffs to show that the project was not implemented on the acquired land. In relation to the failure to serve Form E to the plaintiffs, the court found that there was no concealment about the acquisition of the land because Form D had been published in the *gazette* and there was no address of the plaintiffs in the title deed of the land. In addition, the HCJ should not make a negative impression about the service of Form E to MARA because the service was in line with the provisions of s 11(1) of Act 486 (see paras 115, 120–121, 125 & 131–133).

(5) The HCJ had failed to consider the effect of the proviso to s 11(1) of Act 486 that the omission or failure to serve Forms E, F, G, H and K to the plaintiffs did not invalidate the investigation conducted or the award made. In addition, HCJ had also clearly erred when it failed to consider the effect of s 56 of Act 486 that failure to serve Forms E, F, G, H and K to the plaintiffs would not invalidate the land acquisition proceedings under Act 486 (see paras 136–137 & 139).]

Kes-kes yang dirujuk

Aik Ming (M) Sdn Bhd & Ors v Chang Ching Chuen & Ors and Another Appeal [1995] 2 MLJ 770, MR (dirujuk)

Alias bin Ismail v Hairuddin bin Mohamad & Anor [1997] 3 MLJ 724, MR (dirujuk)

Aseambankers Malaysia Berhad & Ors v Shencourt Sdn Bhd & Anor [2014] 4 MLJ 619, MR (dirujuk)

Goh Seng Chue & Ors v Pentadbir Tanah Hulu Selangor & Ors [2017] MLJU 1390; [2018] 5 MLRA 459, MT (dirujuk)

Janagi v Ong Boon Kiat [1971] 2 MLJ 196 (dirujuk)

Kaliamah a/p Rajan & 2 Ors v Superintendent Wooi Kooi Cheang , Ketua Polis Daerah Tampin, Negeri Sembilan & 15 Ors Rayuan Sivil No 01(i)-26–09 Tahun 2019(N) (tidak dilaporkan) (dirujuk)

Kuan Pek Seng @ Alan Kuan v Robert Doran & Ors and other appeals [2013] 2 MLJ 174, MP (dirujuk)

Ng Kim Moi (P) & Ors v Pentadbir Tanah Daerah, Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus (Negeri Sembilan Township Sdn Bhd & Anor, proposed intervenors) [2004] 3 MLJ 301; [2004] 3 CLJ 131, MR (dirujuk)

Pacific Forest Industries Sdn Bhd & Anor v Lin Wen-Chih & Anor [2009] 6 MLJ 293, MP (dirujuk)

Projek Lebuh Raya Utara-Selatan Sdn Bhd v Kim Seng Enterprise (Kedah) Sdn Bhd [2013] 5 MLJ 360, MR (dirujuk)

Projek Lintasan Kota Sdn Bhd v Wisma Denmark Sdn Bhd & Anor [2012] MLJU 837, MT (dirujuk)
RHB Bank Bhd (substituting Kwong Yik Bank Bhd) v Kwan Chew Holdings Sdn Bhd [2010] 2 MLJ 188, MP (dirujuk)
Ringgit Exoticka Sdn Bhd v Pengarah Tanah & Galian Selangor & Ors [2014] 8 MLJ 111; [2013] 10 CLJ 663, MT (dirujuk)
Selvaraju a/l Ponniah lwn Suruhanjaya Perkhidmatan Awam, Malaysia dan satu lagi [2006] 2 MLJ 585; [2006] 2 CLJ 150, MR (dirujuk)
Selvaraju a/l Ponniah v Suruhanjaya Perkhidmatan Awam Malaysia & Anor [2007] 7 MLJ 1, MP (dirujuk)
Semantan Estates (1952) Sdn Bhd v Kerajaan Malaysia [2010] MLJU 2174, MT (dirujuk)
Semantan Estates (1952) Sdn Bhd v The Government of Malaysia [1994] MLJU 430, MT (dirujuk)
Syed Omar bin Syed Mohamed v Perbadanan Nasional Bhd [2013] 1 MLJ 461; [2012] 9 CLJ 557, MP (dirujuk)
Tan Sri Norian Mai & Anor v Suzana Md Aris [2011] 1 LNS 1912, MR (dirujuk)
Tasja Sdn Bhd v Golden Approach Sdn Bhd [2011] MLJU 67; [2011] 3 CLJ 751, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Had Masa 1953 s 4
Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955
Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 1(1)(a), (1)(b), 8, 10, 11, 11(1), 12, 13, 16, 22, 29(2), 56, 68A, Jadual Pertama, s 1(1)(a), (b), Borang D, E, F, G, H, K
Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 s 2(a)
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 18 kk 12, 19(1)(b), (1)(c), (1)(d)
Kanun Tanah Negara s 12
Perlembagaan Persekutuan perkara 13

Rayuan daripada: *Jugajorthy Visvanathan & satu lagi lwn Pentadbir Tanah Daerah, Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang dan lain-lain* [2020] 10 MLJ 626 (Mahkamah Tinggi, Pulau Pinang)

Rahazlan Affandi bin Abdul Rahim (Muhammad Hafiz bin Hashim bersamanya) (Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Pulau Pinang) bagi pihak perayu.
M Athimulan (Tinoshiny Arumugam bersamanya) (Athimulan & Co) bagi pihak responden.

Nor Bee Ariffin HMR:

PENGENALAN

[1] Rayuan ini didengar bersama dengan Rayuan No P-01 (NCVC)(W)-319–06 Tahun 2019, P-01 (NCVC)(W)-325–07 Tahun 2019 dan P-01 (NCVC)(W)-328–07 Tahun 2019.

[2] Kesemua rayuan ini melibatkan pengambilan sebahagian tanah responden-responden bagi projek bertujuan awam Kerajaan Persekutuan di Negeri Pulau Pinang.

[3] Antara isu utama yang terlibat dalam kes ini adalah pertama, berkaitan dengan responden-responden yang menuntut mereka telah dinafikan hak untuk menghadiri siasatan apabila Borang E bertarikh 1 Disember 1994 yang dikeluarkan di bawah s 10 Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) tidak disampaikan kepada mereka. Kedua, wujud 'fraud' dalam proses pengambilan tanah. Ketiga, tentang had masa dan pemakaian s 2(a) Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 (Akta 198).

[4] Tidak ada pertikaian bahawa Borang E tidak diserahkan kepada responden-responden atas alasan bahawa alamat responden-responden tidak dicatatkan dalam suratan hakmilik hartanah tersebut dan alamat mereka tidak dapat dikesan. Borang E walau bagaimanapun telah disampaikan kepada MARA yang merupakan pemegang gadaian hartanah responden-responden. Responden-responden menyatakan MARA bukan pihak yang berkepentingan.

[5] Memandangkan tidak dimaklumkan, responden-responden tidak hadir pada tarikh siasatan yang diadakan oleh Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang (Pentadbir Tanah) pada 10 Januari 1995. Wakil MARA hadir pada tarikh siasatan itu. Ini menunjukkan terdapat unsur mala fide untuk mengetepikan kepentingan responden-responden.

[6] Isu 'fraud' mengikut pliding responden-responden, antara lain, adalah berkaitan dengan pengambilan tanah yang dibuat di bawah s 22 Akta 486 bagi penggunaan kepentingan awam tetapi tidak digunakan bagi maksud awam dan telah digunakan bagi manfaat pihak ketiga.

[7] Pentadbir tanah telah memutuskan jumlah pampasan bagi tanah yang diambil adalah sebanyak RM186,435. Terdapat juga isu mengenai penyerahan wang pampasan kepada MARA berbangkit daripada kebenaran yang diberikan oleh pentadbir tanah atas permintaan wakil MARA, supaya wang pampasan tersebut diserahkan kepada MARA kerana hartanah responden-responden

telah digadaikan kepada MARA. Responden-responden menyatakan kebenaran yang diberikan adalah di luar aturan.

FAKTA KES

[8] Pihak-pihak akan dirujuk sebagaimana rujukan mereka di Mahkamah Tinggi. Dalam penghakiman ini, plaintif pertama dan plaintif kedua secara kolektif akan dirujuk dalam penghakiman ini sebagai plaintif dan di mana yang sesuai, plaintif pertama dirujuk atas sifat individu beliau sebagai plaintif pertama.

[9] Pada peringkat ini wajar disebut tentang kedudukan yang diambil oleh defendan pertama dalam plidingnya. Defendan pertama memplid, dan Penasihat Undang-Undang Negeri ('PUUN') yang bijaksana berhujah, bahawa defendan pertama tidak terlibat dalam proses pengambilan tanah tersebut kerana projek tersebut merupakan projek Kerajaan Persekutuan di Pulau Pinang. Walaupun defendan kedua ('KPTG') merupakan agensi Kerajaan Persekutuan tetapi pegawainya boleh dilantik sebagai pentadbir tanah di bawah s 12 Kanun Tanah Negara ('KTN') dan diberikan kuasa untuk mengendalikan siasatan pengambilan tanah di bawah s 12 Akta 486 atas nama Pejabat Tanah dan Daerah sebagaimana yang berlaku dalam kes ini. Jadi mereka tidak sepatutnya dijadikan pihak dalam tindakan ini.

[10] Isu mengenai ketidakpenglibatan defendan pertama tidak diputuskan oleh hakim Mahkamah Tingggi ('HMT') yang bijaksana dan telah dibawa sebagai satu alasan rayuan oleh defendan pertama. Dalam penghakiman ini, rujukan kepada pentadbir tanah adalah rujukan kepada defendan pertama.

[11] Plaintif pertama dan mendiang suaminya masing-masing merupakan pemilik berdaftar 1/2 bahagian yang tidak dibahagikan Lot No 29, GRN GM No 86, Daerah Seberang Perai Tengah, Mukim 1, Pulau Pinang ('hartanah tersebut'). Hartanah tersebut berkeluasan 0.6095 hektar (6,095.5678 meter persegi).

[12] Mendiang suami plaintif pertama meninggal dunia pada 9 Mei 1994. Plaintif pertama telah dilantik sebagai pentadbir harta pusaka mendiang suaminya di bawah surat kuasa mentadbir harta pusaka di bawah Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 melalui Guaman Pembahagian No 241 Tahun 1994 bertarikh 12 Mac 1995.

[13] Hartanah tersebut telah digadaikan oleh plaintif pertama dan mendiang suaminya kepada defendan keempat (MARA) bagi menjamin pembayaran balik pinjaman sebanyak RM70,000 yang diambil oleh plaintif.

Gadaian tersebut telah didaftarkan di Pejabat Tanah Daerah Seberang Perai Tengah pada 17 Disember 1991.

[14] Dalam tahun 1994, Pihak Berkuasa Negeri Pulau Pinang telah memutuskan untuk membuat pengambilan bagi maksud awam sebahagian hartanah tersebut yang diperlukan bagi Projek Pembangunan Kawasan Jawatankuasa Pemandu (JKP), Perbadanan Pembangunan Bandar (UDA) ('projek tersebut'). Projek tersebut adalah projek Kerajaan Persekutuan di bawah pengendalian defendan kedua, Ketua Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang ('KPTG').

[15] Agensi pembayar pengambilan sebahagian hartanah tersebut ialah defendan kelima ('UDA') dan defendan ketiga JKP Sdn Bhd ('JKP').

[16] JKP merupakan pihak yang akan membangunkan projek tersebut.

[17] Suatu perisytiharan dalam Borang D telah disiarkan dalam *Warta* Kerajaan Negeri Pulau Pinang No 345 bertarikh 13 Oktober 1994. Pengambilan tanah melibatkan sebahagian keluasan hartanah tersebut, iaitu seluas 4,143 meter persegi (0.4143 hektar).

[18] Sebagaimana yang telah disebut, Borang E tidak disampaikan kepada plaintif pertama (mendiang suami plaintif pertama telah meninggal dunia pada masa itu) kerana alamat mereka tidak tercatat pada suratan hakmilik. Borang E disampaikan kepada MARA sebagai pemegang gadaian.

[19] Siasatan pengambilan tanah telah dijalankan pada 10 Januari 1995 tanpa kehadiran plaintif pertama. Pihak-pihak yang hadir ialah Shamsuddin bin Ashaari, wakil Pejabat MARA, Lam Siew Phah dari Pejabat Penilaian Butterworth dan Wan Jaafar bin Wan Abdullah dari Pejabat UDA. Seluas kira-kira 0.4143 hektar (4,143 meter persegi) (tanah tersebut) daripada keluasan Hartanah tersebut, iaitu 0.6095 hektar (6,095.5678 meter persegi) telah diambil di bawah s 8 Akta 486. Jumlah pampasan yang diaward oleh pentadbir tanah adalah sebanyak RM186,435 berasaskan penilaian sebanyak RM450,000 sehektar.

[20] Plaintif memplid bahawa KPTG adalah bertanggungan secara vikarius ke atas salah laku pentadbir tanah.

[21] Wakil pihak MARA semasa siasatan dijalankan telah meminta supaya amaun pampasan sebanyak RM186,435 dibayar kepada MARA kerana hartanah tersebut telah digadaikan kepada MARA. MARA bersetuju untuk membayar baki wang pampasan kepada tuan punya berdaftar setelah ditolak

amaun pinjaman yang masih terhutang termasuk faedah. A

[22] Melalui surat bertarikh 17 Februari 1995, Pejabat MARA Daerah Bukit Mertajam telah meminta pentadbir tanah supaya membuat bayaran wang pampasan pengambilan tanah kepada pegawai MARA Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. B

[23] Pada 27 Jun 1995, pentadbir tanah telah mengeluarkan Borang G.

[24] Pada 27 Jun 1995, pentadbir tanah telah mengeluarkan Borang H. C

[25] Pada 21 September 1998, UDA telah membuat pembayaran sebanyak RM97,126.43 iaitu baki pinjaman plaintif yang masih terhutang manakala baki sebanyak RM89,308.57 dipegang oleh UDA.

D

[26] Plaintif enggan menerima baki wang tersebut. Wang tersebut telah disimpan di Mahkamah Tinggi Pulau Pinang menurut s 29(2) Akta 486 melalui perintah bertarikh 1 Ogos 2011 yang diberikan dalam Saman Pemula No 24–1274 Tahun 2011.

E

[27] Pada 11 Februari 2015, plaintif telah memfailkan Guaman No 21 NCVC-10–05 Tahun 2014.

[28] Plaintif memplid, antara lain, bahawa mereka telah dinafikan hak untuk didengar kerana tidak dipanggil untuk menghadiri siasatan, telah berlaku 'fraud' dalam pengambilan tanah tersebut kerana pengambilan bukan untuk maksud awam tetapi bagi maksud yang lain kerana Tanah tersebut telah diberikan kepada pihak ketiga bagi maksud persendirian, pampasan yang diawardkan tidak mencerminkan harga pasaran yang sebenar, pengambilan adalah tidak sah dan bertentangan dengan perkara 13 Perlembagaan Persekutuan ('PP'), dan ss 11, 12 dan 16 Akta 486. F G

[29] Plaintif menuntut relief-relief yang berikut: H

(a) suatu deklarasi bahawa pengambilan tanah oleh defendan melalui s 22 pengambilan tanah Lot No 29, GRN GM No 86 Daerah Seberang Perai Tengah , MK1, Pulau Pinang adalah terbatal dan salah dan bertentangan dengan perkara 13 Perlembagaan Persekutuan dan juga bertentangan dengan ss 11, 12, 13 dan 16 Akta Pengambilan Tanah 1960 dan bahawa pengambilan tanah tersebut hendaklah terbatal dan dikembalikan kepada plaintif; I

(b) suatu deklarasi bahawa pampasan yang dikatakan diawardkan adalah tidak mencerminkan harga pasaran semasa;

A (c) suatu deklarasi bahawa penglibatan defendan kedua adalah tidak menepati maksud pengambilan hartanah bagi kegunaan awam;

(d) suatu deklarasi bahawa defendan ketiga dan kelima tidak ada hak atau kepentingan atas hartanah tersebut serta tiada apa-apa hubungan bagi
B tujuan memajukan tanah tersebut;

(e) secara alternatif, defendan membayar pampasan yang munasabah mengikut harga pasaran semasa tanah tersebut;

(f) defendan pertama membayar ganti rugi khas atas kehilangan
C penggunaan tanah tersebut;

(g) kerugian yang dialami oleh plaintif atas pencerobohan yang dilakukan oleh defendan atau pihak-pihak di bawahnya;

(h) defendan ketiga hendaklah membayar ganti rugi khas kerana
D menyebabkan pencerobohan ke atas tanah tersebut dan juga gagal mengambil tindakan susulan bagi maksud kegunaan awam;

(i) defendan keempat hendaklah memulangkan balik wang pampasan yang diterima kepada defendan pertama atas sebab pengambilan tanah bagi maksud kegunaan awam telah gagal;
E

(j) suatu perintah mengarahkan defendan pertama dan/atau pihak berkuasa berkenaan pendaftaran hakmilik memberikan kesan kepada perintah ini;

(k) kos; dan

F (l) perintah atau relief lain yang dianggap suaimanfaat oleh mahkamah.

[30] Tuntutan plaintif telah didengar secara perbicaraan penuh pada tahun 2015. Pada 4 Ogos 2015, tuntutan plaintif telah ditolak. Rayuan ke Mahkamah Rayuan juga ditolak pada 26 September 2016. Plaintif merayu ke
G Mahkamah Persekutuan. Pada 25 Jun 2018, Mahkamah Persekutuan membenarkan rayuan plaintif dan memerintahkan supaya tuntutan plaintif dibicarakan semula di hadapan hakim Mahkamah Tinggi yang lain. Pihak-pihak bersetuju bahawa rayuan ke Mahkamah Rayuan dan Mahkamah Persekutuan adalah berkaitan dengan isu pliding dan tidak menyentuh isu-isu
H yang dibangkitkan dalam rayuan-rayuan dihadapan kami.

DI MAHKAMAH TINGGI

[31] Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana ('HMT') mendapati hanya
I satu isu sahaja yang perlu diputuskan, iaitu sama ada pengambilan tanah plaintif tidak mengikut undang-undang yang diperuntukkan di bawah Akta 486 dan oleh yang demikian adalah tidak sah serta terbatal.

[32] HMT yang bijaksana telah meneliti ss 11, 12 dan 16 Akta 486 dan

berpandangan ketiga-tiga peruntukan tersebut menggunakan perkataan 'shall' yang memberikan konotasi mandatori untuk pentadbir tanah dan KPTG mematuhi dengan ketat peruntukan-peruntukan tersebut semasa menjalankan proses siasatan dan pengambilan tanah.

[33] HMT yang bijaksana menolak kes defendan bahawa walaupun notis dan Borang E, F, G, H dan K tidak disampaikan kepada plaintif dan plaintif tidak hadir semasa siasatan, pengambilan tanah tersebut masih sah kerana plaintif tidak dapat dikesan. HMT yang bijaksana mendapati pentadbir tanah dan KPTG langsung tidak mengambil apa-apa langkah untuk mengesan alamat kediaman plaintif untuk menyampaikan kesemua dokumen tersebut dan dengan itu telah mengetepikan hak plaintif sebagai tuan punya berdaftar tanah tersebut.

[34] Selain itu, HMT yang bijaksana juga mendapati bahawa MARA tidak ada hak untuk berunding mengenai jumlah wang pampasan dan untuk 'dictate' bahawa wang pampasan dibayar kepada mereka. MARA mengetahui alamat plaintif dan memilih untuk tidak memberitahu plaintif. MARA lebih berminat untuk mengambil wang pampasan bagi menyelesaikan hutang plaintif dengan mereka. HMT yang bijaksana berpandangan MARA, pentadbir tanah dan KPTG telah bertindak secara mala fide kerana sengaja menyembunyikan pengambilan tanah daripada pengetahuan plaintif.

[35] HMT yang bijaksana berpandangan memandangkan Borang E, F, G, H dan K tidak diserahkan kepada plaintif, dan hakikat ini tidak dipertikaikan, maka telah berlaku pelanggaran ss 11, 12 dan 16 Akta 486 dan plaintif telah dinafikan hak statutori mereka di bawah Akta 486 dan hak mereka yang dijamin di bawah perkara 13 Perlembagaan Persekutuan ('PP'). Ini adalah 'fatal' dan menjadikan proses pengambilan tanah tersebut tidak dibuat mengikut Akta 486. Maka pengambilan tanah tersebut adalah tidak sah dan terbatal.

[36] HMT yang bijaksana telah membenarkan tuntutan plaintif dalam perenggan 16(i), (iii), (iv), (ix) dan (x) manakala tuntutan di perenggan 16(vi), (vii) dan (viii) tidak dibenarkan kerana tiada keterangan yang dikemukakan mengenainya. Tidak ada perintah yang dibuat bagi tuntutan di perenggan 16(ii).

RAYUAN-RAYUAN

[37] Kecuali MARA dan JKP, pentadbir tanah, KPTG dan UDA telah memfailkan rayuan terhadap keputusan HMT yang bijaksana.

[38] Rayuan ini (Rayuan 318) difailkan oleh pentadbir tanah terhadap

sebahagian daripada keputusan HMT yang bijaksana yang membenarkan tuntutan plaintif di perenggan 16(i), (ix) dan (x).

[39] Rayuan No P-01(NCVC)(W)-319–06 Tahun 2019 (Rayuan 319) difailkan oleh plaintif terhadap sebahagian keputusan HMT yang bijaksana yang menolak tuntutan plaintif di perenggan 16(vi), (vii) dan (viii). Rayuan dibawa terhadap kesemua defendan.

[40] Rayuan P-01(NCVC)(W)-325–06 Tahun 2019 (Rayuan 325) difailkan oleh KPTG terhadap sebahagian daripada keputusan HMT yang bijaksana yang membenarkan tuntutan plaintif di perenggan 16(i), (iii), (iv), (ix), (x) dan kos sebanyak RM20,000 dibayar kepada plaintif.

[41] Rayuan P-01 (NCVC)(W)-328–06 Tahun 2019 (Rayuan 328) difailkan oleh UDA terhadap sebahagian daripada keputusan HMT yang bijaksana terhadap keseluruhan keputusan yang dibuat terhadapnya.

[42] Di hadapan kami pada 21 Mac 2022 (semasa rayuan-rayuan ditetapkan untuk disambung pendengaran), peguamcara plaintif yang bijaksana (dalam Rayuan 319), telah menarik balik rayuan terhadap JKP, MARA dan UDA tanpa perintah kos. Peguamcara UDA pula menarik balik Rayuan 328. Kami telah membuat perintah yang berikut:

(a) bagi Rayuan 319, rayuan terhadap JKP, MARA dan UDA dibatalkan tanpa perintah kos; dan

(b) Rayuan 328 dibatalkan juga tanpa perintah kos.

[43] Rayuan yang diteruskan ialah Rayuan 318, Rayuan 319 terhadap pentadbir tanah dan KPTG dan Rayuan 325. Kesemua rayuan akan diperkatakan bersekali dalam penghakiman ini kerana ketiga-tiganya saling berkaitan.

[44] Berikutan dengan penarikan balik rayuan plaintif terhadap JKP, MARA dan UDA, maka rayuan plaintif dalam Rayuan 319 terhadap keputusan HMT yang bijaksana menolak tuntutan ganti rugi plaintif di perenggan 16(vi), (vii) dan (viii) adalah terhadap kepada pentadbir tanah dan KPTG sahaja.

Alasan rayuan 318

[45] 20 alasan telah dikemukakan yang dikumpulkan seperti yang berikut.

[46] HMT yang bijaksana telah terkhilaf apabila gagal mengambil kira hakikat bahawa tuntutan plaintif adalah terhalang oleh had masa menurut s 2(a) Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 (Akta 198). Pembelaan

had masa di bawah s 2(a) Akta 198 adalah suatu pembelaan yang mutlak dan mahkamah tiada budi bicara untuk mengetepikan pembelaan itu (No 1, 2, 3, 4, 5 dan 6). A

[47] HMT yang bijaksana telah terkhilaf apabila gagal mengambil kira bahawa pelaksanaan pengambilan tanah menurut peruntukan ss 11(1) dan 56 Akta 486 adalah teratur dan sah (No 7). B

[48] HMT yang bijaksana telah terkhilaf apabila gagal mengambil kira bahawa MARA ialah pihak yang berkepentingan dan penyerahan Borang E adalah selaras dengan peruntukan 11(1) Akta 486 (No 8). C

[49] HMT yang bijaksana telah terkhilaf apabila gagal mengambil kira bahawa Borang E tidak dapat disampaikan kerana tiada alamat dalam suratan hakmilik hartanah tersebut. HMT telah terkhilaf kerana tidak mengambil kira peruntukan s 11(1) dan 56 Akta 486 (No 9, 10 dan 11). D

[50] HMT yang bijaksana telah terkhilaf apabila memutuskan bahawa MARA, pentadbir tanah dan juga KPTG telah bertindak secara mala fide kerana sengaja menyembunyikan pengambilan tanah tersebut daripada pengetahuan plaintif (No 12). E

[51] HMT yang bijaksana telah terkhilaf apabila gagal mengambil kira bahawa tanggungjawab di bawah perkara 13 PP telah dipatuhi memandangkan plaintif akan menerima pampasan yang munasabah. Plaintif yang enggan menerima baki wang pampasan (No 13). F

[52] HMT yang bijaksana telah terkhilaf apabila gagal mengambil kira bahawa pentadbir tanah tidak terlibat langsung dalam proses pengambilan tanah tersebut (No 14). G

[53] HMT yang bijaksana telah terkhilaf apabila gagal mengambil kira keterangan saksi bahawa tanah tersebut telah dimajukan sepenuhnya dengan projek perumahan dan hanya kawasan yang bervoltan tinggi yang tidak dimajukan dan bahawa projek perumahan itu adalah untuk kepentingan awam. Tidak ada keterangan yang munasabah yang dikemukakan oleh plaintif yang menunjukkan tanah itu tidak dimajukan untuk projek perumahan. HMT yang bijaksana gagal mengambil kira peruntukan s 68A Akta 486 jika sekalipun tanah tersebut tidak digunakan bagi tujuan pengambilannya (No 15, 16 dan 17). H I

[54] HMT yang bijaksana gagal memahami bahawa perintah yang diberikan supaya tanah tersebut dikembalikan kepada plaintif tidak dapat

dilaksanakan secara praktikal dan munasabah kerana tanah tersebut telah dimajukan sepenuhnya dengan projek perumahan dan kepentingan ke atas tanah tersebut telah diletakkan dan didaftarkan kepada pihak ketiga (No 18).

[55] HMT yang bijaksana telah terkhilaf apabila gagal mengambil kira bahawa s 1(1)(a) dan (b) Jadual Pertama Akta 486 memperuntukkan bahawa bagi kes pengambilan tanah, nilai pasaran hendaklah ditentukan dari tarikh *pewartaan* (No 19 dan 20).

Alasan rayuan 319

[56] Dua alasan telah dikemukakan. HMT yang bijaksana telah terkhilaf apabila gagal mengaward ganti rugi bagi pencerobohan tanah plaintif yang bermula dari tahun 1994 akibat pengambilan tanah plaintif yang dilakukan secara tidak sah dan salah dari segi undang-undang. HMT yang bijaksana telah terkhilaf apabila gagal mengambil kira laporan penilaian (eksh P1) dan juga keterangan SP1 yang merupakan penilai berdaftar yang menyediakan eksh P1 dalam mentaksir ganti rugi.

Alasan rayuan 325

[57] 16 alasan telah dikemukakan yang dikumpulkan seperti berikut.

[58] HMT yang bijaksana terkhilaf apabila gagal mengambil kira bahawa tuntutan plaintif adalah terhalang oleh had masa (No 1 dan 2).

[59] HMT yang bijaksana terkhilaf apabila gagal mengambil kira bahawa plaintif telah mengetepikan hak mereka supaya tanah dikembalikan kepada mereka kerana mengambil pendirian bahawa berbangkit daripada proses pengambilan tanah tersebut tidak boleh dikembalikan semula dan plaintif berhak menuntut pampasan kerosakan khas ('compensatory special damage') berdasarkan harga pasaran tanah tersebut. HMT gagal mengambil pendekatan menentukan nilai award pampasan yang munasabah untuk tanah tersebut dan bukannya mengarahkan tanah tersebut dikembalikan dan didaftarkan semula atas nama plaintif (No 3, 4 dan 5).

[60] HMT yang bijaksana terkhilaf apabila gagal mengambil kira keterangan yang menunjukkan pengambilan tanah dibuat mengikut proses undang-undang di bawah Akta 486 secara bona fide dan terkhilaf apabila memutuskan bahawa pentadbir tanah, KPTG dan MARA telah bertindak secara mala fide kerana sengaja menyembunyikan pengambilan tersebut daripada pengetahuan plaintif (No 6 dan 7).

[61] HMT yang bijaksana telah terkhilaf apabila gagal mengambil kira

bahawa Borang D telah diterbitkan dalam *warta* dan plaintif dianggap mengetahuinya (No 8).

[62] HMT yang bijaksana telah terkhilaf apabila gagal mengambil kira bahawa kegagalan menyampaikan Borang E, F, G, H dan K tidak membatalkan prosiding di bawah Akta 486, tidak ada niat tersembunyi apabila penyampaian tidak dibuat kepada plaintif kerana KPTG tidak ada kewajipan statutori untuk mengesan alamat kediaman plaintif dan tuntutan plaintif bukannya berasaskan kecuaian atau pelanggaran kewajipan statutori (No 9, 10, 11, 12, 13 dan 14).

[63] HMT yang bijaksana terkhilaf apabila tidak mengambil kira MARA adalah pemegang gadaian yang merupakan pihak yang berkepentingan ke atas Tanah tersebut dan berhak menghadiri siasatan dan penyerahan Borang E kepada MARA adalah selaras dengan peruntukan s 11(1) Akta 486 (No 15).

[64] HMT yang bijaksana terkhilaf apabila memutuskan bahawa plaintif telah dinafikan hak mereka di bawah perkara 13 PP sedangkan award pampasan yang mencukupi dan munasabah telah dibuat (No 16).

ISU UNTUK DIPUTUSKAN

[65] Terdapat beberapa persamaan alasan rayuan yang dikemukakan oleh pentadbir tanah dan KPTG.

[66] Isu yang perlu diputuskan dalam rayuan-rayuan ini adalah:

(a) sama ada plaintif telah terhalang oleh s 2(a) Akta 198;

(b) sama ada telah berlaku pencerobohan ke atas tanah tersebut;

(c) sama ada pelaksanaan proses pengambilan tanah tidak mengikut peruntukan Akta 486 dan terdapat pelakuan fraud yang menyebabkan pengambilan tanah tersebut salah dan terbatal; dan

(d) sama ada pentadbir tanah, KPTG dan UDA telah bertindak secara mala fide untuk mengecewakan hak plaintif.

Keputusan mahkamah ini had masa

[67] Isu sama ada tuntutan plaintif terhalang oleh had masa di bawah s 2(a) Akta 198 tidak diputuskan oleh HMT yang bijaksana. Isu ini pada pandangan kami merupakan isu utama dalam rayuan-rayuan ini.

[68] Seksyen 2(a) Akta 198 berbunyi:

A 2. Where, after the coming into force of this Act, any suit, action, prosecution or other proceeding is commenced in the Federation against any person for any act done in pursuance or execution or intended execution of any written law or of any public duty or authority or in respect of any alleged neglect or default in the execution of any such written law, duty or authority the following provisions shall
B have effect —

(a) the suit, action, prosecution or proceeding shall not lie or be instituted unless it is commenced within thirty-six months next after the act, neglect or default complained of or, in the case of a continuance of injury or damage, within thirty-six months next after the ceasing thereof;

C

[69] Plaintif mengambil kedudukan yang berikut. Bahawa s 2(a) mempunyai dua bahagian. Bahagian pertama adalah berkaitan dengan tempoh masa 36 bulan tindakan perlu dimulakan manakala bahagian kedua
D memperuntukkan 'in the case of a continuance of injury or damage, within thirty-six months next after the ceasing thereof'. Kes plaintif terjatuh dalam bahagian kedua kerana pengambilan tanah tersebut telah dibuat secara salah. Maka telah berlaku pencerobohan ke atas tanah tersebut dan pencerobohan adalah berterusan. Jadi tempoh 36 bulan tidak terpakai kepadanya.

E

[70] Selain itu, pentadbir tanah tidak memplid had masa, maka pembelaan had masa tidak terbuka kepadanya.

[71] Isu tentang pemakaian had masa di bawah s 2(a) Akta 198 telah dikupas
F dalam banyak kes. Kes-kes yang diputuskan secara konsisten menunjukkan bahawa had masa di bawah s 2(a) Akta 198 adalah bersifat mandatori dan muktamad ('absolute') berbanding dengan had masa di bawah s 4 Akta Had Masa 1953 (Akta 254).

G **[72]** Dalam kes *Alias bin Ismail v Hairuddin bin Mohamad & Anor* [1997] 3 MLJ 724 Abdul Malek Ahmad HMR (YA pada masa itu) memutuskan:

Before the courts below, the learned federal counsel had reiterated that the appellant was governed by the limitation provision and was out of time. He had referred to s
H 2 of the Public Authorities Protection Act 1948 [1997] 3 MLJ 724 at 728 which states that where any suit, action, prosecution or other proceeding is commenced against any person for any act done in pursuance or execution or intended execution of any written law or of any public duty or authority or in respect of any alleged neglect or default in the execution of any such written law, duty or authority, that suit, action, prosecution or proceeding shall not lie or be instituted unless it is
I commenced within three years next after the act, neglect or default complained of. Further, s 38 of the Government Proceedings Act 1956 provides that the government, in any civil proceedings against it, may as a defence, rely on any written law relating to the limitation of time in any proceedings against public authorities.

In the instant appeal, it is not disputed that the appellant had taken more than three

years to file the action. The incident took place in 1987 but the suit was filed only in 1996, some nine years later. Even if we were to take the date he received the letter of approval to file the action, which should not be the case, the relevant date was 12 November 1991 and he would still be out of time.

The court has no discretion to set aside a defence of limitation. In *Riches v Director of Public Prosecutions* [1973] 1 WLR 1019, it was held that it was open to the defendant on an application to dismiss an action as being frivolous and vexatious or an abuse of the process of the court to show that the plaintiff's cause of action was statute barred and must inevitably fail for that reason.

On the limitation point alone, therefore, we saw no merit in this appeal. We did not even find it necessary to call upon the senior federal counsel to reply. Accordingly, we had to dismiss the appeal ...

[73] Dalam kes Mahkamah Rayuan *Selvaraju a/l Ponniah lwn Suruhanjaya Perkhidmatan Awam, Malaysia dan satu lagi* [2006] 2 MLJ 585; [2006] 2 CLJ 150, Alauddin Mohd Sheriff HMT (YA pada masa itu) memutuskan di ms 162:

[32] Sekarang kami beralih kepada isu kedua iaitu sama ada tindakan perayu ini disekat oleh had masa. Undang-undang PAPA 1948 khususnya *s 2(a) jelas menghadkan prosiding terhadap kerajaan kepada 36 bulan 'next after the act, neglect, or defaut complained of'. Selepas masa tersebut Kerajaan Malaysia telah memperolehi satu hak statutori ('statutory right') sebagai pembelaan mutlak*. Peruntukan s 2(a) tersebut amat jelas dan tidak memperuntukkan budibicara mahkamah kerana ianya bersifat mandatori. Lagipun tindakan di bawah undang-undang tersebut tidak digalakkan kerana perayu sendiri yang melambat-lambatkan tindakan mahkamah sehingga saat-saat terakhir di mana masa dihadkan telah timbul.

[33] Berbalik kepada kes ini perintah tahanan dibuat pada 5 Ogos 1991 dan masa luput pada 4 Ogs 1994. Keputusan menolak rayuan dibuat pada 19 Oktober 1992 dan masa luput pada 18 Oktober 1995. Manakala tindakan perayu difailkan pada 25 November 1995. Jelas di sini bahawa terdapat kelewatan selama 15 bulan 20 hari dari tarikh 4 Ogos 1994. Kami bersetuju dengan keputusan Yang Arif hakim bahawa dalam keaddan kes ini jelas tindakan perayu disekat oleh had masa. (Penekanan ditambah.)

[74] Perayu telah merayu ke Mahkamah Persekutuan dalam kes *Selvaraju a/l Ponniah v Suruhanjaya Perkhidmatan Awam Malaysia & Anor* [2007] 7 MLJ 1, Mahkamah Persekutuan telah memberikan kebenaran merayu atas dua persoalan yang berikut:

(1) whether a detention order can be challenged in a collateral proceeding; and

(2) where a person has been dismissed pursuant to a detention order whether time begins to run from the date of the detention order or from the date the decision of the Lembaga Rayuan is communicated to the applicant.

[75] Berhubung dengan persoalan kedua, mahkamah memutuskan:

> [20] In our judgment, s 2(a) *of the Act is mandatory in its terms. The word 'shall' is used twice in that section indicating that the 36 months period in respect of time is a mandatory requirement and it cannot be abridged*. It is therefore clear that time starts to run from the act complained of and not the communication of the decision as contended by the appellant. The 'act' in the present case is the decision of the Board dismissing the appellant's appeal. This decision was made on 19 October 1992 as stated in the letter dated 26 November 1992. Hence, the time to file the action runs from the date of the decision and the last day to file it would be on 18 October 1995 and not on 25 November 1995. If time were to run from the date of communication of the decision on 26 November 1992 as contended by the appellant and not the date when the decision was made on 19 October 1992, then the provision in s 2(a) of the Act would have said so in the section. But here there was no such provision ...
>
> [21] Therefore, we hold that the contention of the appellant was misconceived. Such being the case, we find that the appellant's action was time-barred as he was 39 days late when he filed the action. (Penekanan ditambah.)

[76] Proposisi undang-undang terkini mengenai persoalan had masa di bawah s 2(a) Akta 198 dapat dilihat dalam kes *Kaliamah a/p Rajan & 2 Ors v Superintendent Wooi Kooi Cheang , Ketua Polis Daerah Tampin, Negeri Sembilan & 15 Ors* Rayuan Sivil No 01(i)-26–09 Tahun 2019(N) (tidak dilaporkan). Antara persoalan yang dikemukakan untuk mendapatkan kebenaran merayu adalah:

(a) sama ada tempoh tiga tahun had masa yang ditetapkan di bawah s 2(a) Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 harus bermula pada tarikh keputusan akhir inkues untuk kes-kes kematian, memandangkan bahawa s 2(a) Akta tersebut memperuntukkan bahawa 'guaman, tindakan, pendakwaan atau prosiding itu tidak boleh diambil atau dimulakan melainkan jika ia dimulakan dalam tiga puluh enam bulan selepas sahaja perbuatan, keabaian atau keingkaran yang diadukan itu ...' yang membawa maksud bahawa perbuatan, keabaian atau keingkaran itu sendiri harus menjadi suatu subjek 'aduan' orang awam, sebelum tempoh had masa atau kausa tindakan, 36 bulan bermula? dan

(b) sama ada kematian dalam tahanan pihak berkuasa, akan menjadi subjek 'aduan' orang awam bermula pada tarikh kematian seseorang itu di dalam tahanan atau hanya selepas keputusan akhir, yang memberikan alasan dan keterangan, yang jelas berkenaan punca kematian di dalam tahanan pihak berkuasa?

[77] Mahkamah Persekutuan dalam menolak rayuan telah memutuskan bahawa s 2(a) Akta 198 adalah jelas dan tidak kabur. Bagi soalan pertama, tempoh had masa yang ditetapkan di bawah s 2(a) Akta 198 bermula dari tarikh perbuatan yang menyebabkan kematian. Soalan kedua tidak perlu

dijawab. Soalan 3 dijawab dengan negatif iaitu guaman sivil boleh dimulakan tanpa menungggu keputusan inkues.

[78] Jadi kedudukan undang-undang adalah sangat jelas. Selepas berlalu masa selama 36 bulan 'next after the act, neglect, or default complained of', maka Kerajaan Malaysia telah memperolehi satu hak statutori ('statutory right') sebagai pembelaan mutlak dan s 2(a) Akta 198 tidak memperuntukkan budi bicara kepada mahkamah untuk mengetepikan pembelaan had masa kerana ianya bersifat mandatori (*Alias bin Ismail, Sevaraju Ponniah, Kaliamah a/p Rajan*). Kes-kes yang dirujuk di atas menyatakan undang-undang semasa yang terpakai bagi pentafsiran s 2(2) Akta 198 dan pemakaiannya, dan mengikat mahkamah ini berdasarkan doktrin stare decisis.

[79] KPTG memplid mengenai had masa dalam perenggan 10 pernyataan pembelaannya di bawah Akta 198 dan Akta Had Masa 1953. Pentadbir tanah sebaliknya tidak memplid sedemikian.

[80] Daripada kes-kes yang diputuskan, kami berpandangan tegasan bahawa pembelaan had masa tidak terbuka kepada pentadbir tanah adalah tidak bermerit.

[81] Dalam *Tasja Sdn Bhd v Golden Approach Sdn Bhd* [2011] MLJU 67; [2011] 3 CLJ 751), suatu rayuan yang melibatkan pembatalan tindakan plaintif di bawah A 18 k 19(1)(b), (c) dan (d) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM') atas alasan tindakan itu telah dimulakan selepas had masa yang diperuntukkan di bawah Akta 254, Mahkamah Persekutuan telah membuat perbezaan antara had masa di bawah Akta 198 yang disifatkan sebagai mandatori dan muktamad ('mandatory and absolute') dan Akta 254 yang disifatkan sebagai bersyarat ('conditional'), dan mengupas mengenai isu keperluan memplid. Petikan daripada keputusan mahkamah yang disampaikan oleh James Foong HMP menunjukkan yang berikut:

> [25] After scrutinizing the authorities above we agree with the submission of the plaintiff that in an application for striking out under O 18 r 19(1) RHC on the ground of limitation to bring an action, a distinction must be made as to which provision of the law is used to ground such application. *If it is based on* s 2(a) of PAPA or s 7(5) *of the Civil Law Act, where the period of limitation is absolute then in a clear and obvious case such application should be granted without having to plead such a defence*. However, in a situation where limitation is not absolute, like in a case under the Limitation Act, such application for striking out should not be allowed until and unless limitation is pleaded as required under s 4 of the Limitation Act. Our reasons are these: (Penekanan ditambah.)

[82] Dalam *Goh Seng Chue & Ors v Pentadbir Tanah Hulu Selangor & Ors* [2017] MLJU 1390; [2018] 5 MLRA 459, Vernon Ong HMT (YA pada masa

itu) menyatakan:

> [17] the third issue relates to the question of whether the plaintiffs' claim against the first and second defendants was time barred. As the first and second defendants are public authorities within the meaning of PAPA 1948, the action must have been commenced within 36 months next after the act, neglect or default complained of: s 2(a) of PAPA 1948. *We note, however, that limitation is not pleaded in the first and second defendants' statement of defence. Be that as it may, this omission does not preclude the first and second defendants from relying on limitation as a defence as the limitation prescribed under PAPA 1948 is absolute as opposed to that under the Limitation Act 1953 which is conditional*. In this regard, we think it pertinent to reiterate the settled principles which was enunciated by the Federal Court in *Tasja Sdn Bhd v Golden Approach Sdn Bhd* [2011] MLJU 67; [2011] 3 CLJ 751 (FC). (Penekanan ditambah.)

[83] Oleh yang demikian, ketinggalan untuk memplid tidak menghalang pentadbir tanah daripada bergantung kepada had masa sebagai pembelaannya kerana had masa di bawah s 2(a) Akta 198 bersifat mutlak berbanding dengan Akta 254 yang bersifat bersyarat.

[84] Maka apa yang perlu dilihat dalam rayuan-rayuan ini adalah sama ada plaintif telah melampaui had masa di bawah s 2(a) Akta 198 apabila menfailkan tindakan ini pada 26 Mei 2014.

[85] Dalam kes ini tarikh siasatan tidak boleh dijadikan tarikh pengiraan tempoh 36 bulan. Ini kerana tidak ada penyerahan Borang E, mahupun Borang F, G, H dan K. Jadi kami berpandangan tarikh pengiraan adalah dari tarikh pengetahuan plaintif mengenai pengambilan tanah tersebut.

[86] Kami bersetuju dengan peguam kanan pesekutuan yang bijaksana ('PKP') bahawa tidak terdapat dalam pernyataan tuntutan plaintif tarikh ataupun tahun yang menunjukkan bila beliau mula menyedari bahawa pengambilan tanah tersebut dikatakan telah dibuat secara salah dan diambil secara 'fraud'.

[87] Tarikh-tarikh yang relevan untuk dipertimbangkan bila plaintif mula menyedari atau mengetahui tentang pengambilan tanah tersebut, terungkai semasa saksi-saksi, termasuk plaintif pertama, memberikan keterangan.

[88] Penyata Saksi Nur Khairunnisa bt Ahmad Kamal (Nur Khairunnisa), Penolong Pengarah di JKPTG, menunjukkan yang berikut:

> 42
>
> Soalan : ...
>
> Jawapan : ...

Untuk makluman Plaintif pernah mengambil tindakan terhadap pihak kami melalui No. Guaman 22-436-1998 ke atas bagi tindakan ke atas hartanah yang sama dan isu-isu yang sama tetapi tindakan tersebut tidak diteruskan sebegitu lama sehingga Mahkamah yang Mulia ini pada 12/8/2009 telah mengeluarkan 'Notice To Show Cause Why The Action Should Not Be Struck Out For Want Of Prosecution'. Plaintif-plaintif diperintahkan hadir ke Mahkamah Bersama dengan peguamnya pada 30/9/2009 malangnya perintah Mahkamah tersebut gagal dipatuhi oleh Plaintif-plaintif serta peguamnya. Maka tindakan tersebut dibatalkan oleh Mahkamah yang Mulia ini. Selepas itu pihak kami tidak dimaklumkan apa-apa sehingga tindakan ini dimulakan semula.

[89] Keterangan Nur Khairunnisa di atas tidak dicabar semasa pemeriksaan balas. Keterangan tersebut dianggap diterima oleh plaintif (*Aik Ming (M) Sdn Bhd & Ors v Chang Ching Chuen & Ors and Another Appeal* [1995] 2 MLJ 770).

[90] Keterangan Nur Khairunnisa di atas menunjukkan bahawa tindakan plaintif memfailkan No Guaman 22–436 Tahun 1998 dengan jelas menunjukkan bahawa plaintif tidak boleh menafikan pengetahuan mengenai pengambilan tanah tersebut seawal tahun 1998 lagi.

[91] Selanjutnya, keterangan juga menunjukkan sekitar tahun 2002 plaintif telahpun mengetahui mengenai pengambilan tanah tersebut melalui keterangan plaintif pertama sendiri semasa pemeriksaan balas apabila beliau telah dirujukkan kepada surat Pengarah MARA Negeri, Wilayah Persekutuan kepada Pengarah MARA Negeri, Pulau Pinang bertarikh 25 Jun 2002 dan disalinkan kepada antara lain, plaintif pertama. Antara lain, surat tersebut menyebut:

Adalah dimaklumkan bahawa baki pinjaman Syarikat Usaha Siswa Distributors dikira setakat 31/8/1998 berjumlah RM97,126.43. Pehak kami menerima cek BBMB No. 563974 berjumlah RM97, 126.43 daripada JKP Sdn. Bhd. Bagi bayaran Pampasan Pengambilan Tanah atas Lot 29, Mk.1 Kg. Belah Dua SPT yang telah digadaikan kepada MARA bagi pinjaman tersebut di atas.

Bersama-sama ini disertakan:-

(1) Sesalinan Boucer bayaran daripada JKP Sdn. Bhd.

(2) Sesalinan resit resmi MARA no. 52365179 bertarikh .1/10/98 dan penyata akaun peminjam setakat 31/8/98

(3) Sesalinan Penyata Pengesahan Selesai (RP15).

[92] Plaintif pertama bersetuju semasa pemeriksaan balas oleh defendan pertama bahawa bila menerima surat daripada MARA bertarikh 25 Jun 2002, baru beliau tahu mengenai pengambilan tanah:

A Q: Saya rujuk puan kepada soalan dan jawapan 5. Puan menyatakan bahawa puan baru mengetahui mengenai pengambilan tanah pada 2012. Saya rujuk surat-surat daripada MARA dimana ada dinyatakan mengenai pengambilan tanah melalui surat bertarikh 25-6-2002. Sila jelaskan.

B A: Bila saya terima surat daripada MARA bertarikh 20-6-2002, baru saya tahu mengenai dengan pengambilan tanah.

Q: Jawapan dalam soalan dan jawapan 5 tidak tepat?

A: Ya YA. Jawapan saya dalam soalan 5 tidak betul. Saya ingin betulkan. Mula-mula saya dapat tahu mengenai pengambilan tanah pada 20-6-2002.

C

[93] Plaintif pertama semasa diperiksa semula oleh peguamcara beliau menjelaskan beliau hanya mengetahui bahawa pengambilan tanah dalam tahun 2012 melalui carian yang dibuat oleh peguam beliau yang dilantik D berhubung dengan penyediaan laporan penilaian.

[94] HMT yang bijaksana telah membuat penemuan fakta bahawa plaintif pertama hanya mengetahui mengenai pengambilan tanah apabila menerima surat bertarikh 20 Jun 2002 daripada MARA. Adalah jelas HMT telah E menolak penjelasan plaintif pertama dalam pemeriksaan semula.

[95] Keterangan Nur Khairunnisa mendedahkan satu lagi tarikh yang menunjukkan pengetahuan plaintif pertama tentang pengambilan tanah tersebut, iaitu pada 27 April 2010. Penyata Saksi Nur Khairunnisa F menunjukkan yang berikut:

33. Soalan : ...

Jawapan : ...

G Plaintif Pertama ada membuat aduan, oleh yang demikian pada 20-11-2009, pihak kami telah mengadakan perbincangan antara kami dengan pihak MARA dan pihak JKP dengan niat ingin mengetahui status kes ini.

Pada 27.4.2010, satu perbincangan telah dijalankan antara JKPTG, tuan tanah, UDA, JKP dan MARA untuk cubaan menyelesaikan masalah ini tetapi tuan tanah H iaitu Plaintif Pertama enggan menerima baki tawaran pampasan tersebut (pohon rujuk Ringkasan Perbincangan dan rekod kehadiran bertarikh 27.4.2010).

[96] Keterangan dokumentari menunjukkan surat KPTG bertarikh 23 April 2010 telah dikeluarkan kepada mendiang suami plaintif pertama, I memanggil mesyuarat pada 27 April 2010. Dilampirkan bersama surat tersebut ringkasan perbincangan untuk sesi perbincangan pada 27 April 2010 yang menunjukkan, antara lain:

(a) tuan tanah mempertikaikan proses pengambilan, di mana wang pampasan tidak diberikan kepadanya; dan

(b) tanah yang diambil oleh pihak UDA untuk JKP telah diberikan kepada individu.

Ringkasan kehadiran menunjukkan kehadiran plaintif pertama.

[97] Keterangan Nur Khairunnisa tidak dicabar semasa pemeriksaan balas. Malah, plaintif pertama mengesahkan beliau hadir pada sesi perbincangan pada 27 April 2010.

[98] Selain itu, keterangan Nur Khairunnisa juga menunjukkan pada 28 April 2010, KPTG telah mengeluarkan surat kepada plaintif pertama memaklumkan sekiranya plaintif pertama tidak bersetuju untuk menerima baki wang pampasan tersebut sebanyak RM86,308.57, maka defendan kedua akan mendepositkan baki wang tersebut ke mahkamah. Selepas tidak menerima apa-apa maklum balas daripada plaintif pertama, defendan kedua mengambil tindakan mendepositkan baki wang tersebut ke mahkamah.

[99] Daripada empat tarikh dan situasi-situasi yang disebut di atas, jelas pada pandangan kami bahawa kausa tindakan plaintif untuk pengambilan tanah secara salah dan diambil secara 'fraud' terhadap pentadbir tanah dan KPTG terakru pada tahun 1998, 25 Jun 2002, 20 November 2009, 27 April 2010 dan juga 28 April 2010.

[100] Sekiranya tiada pengetahuan, mana mungkin Guaman 22–436 Tahun 1998 difailkan. Melalui guaman ini, plaintif telahpun membawa tindakan terhadap KPTG tetapi membiarkan tindakan tersebut dibatalkan pada 30 September 2009. Tidak ada tindakan susulan diambil untuk memfailkan tuntutan yang baru dalam tahun 2009 selepas kes itu dibatalkan. Memandangkan plaintif pertama tidak menafikan tentang guaman ini, maka pengetahuan beliau tentang pengambilan tanah tersebut adalah dari tahun 1998 lagi. Tarikh-tarikh yang lain adalah sebagai mengukuhkan lagi pendirian pentadbir tanah dan KPTG bahawa tuntutan plaintif adalah terhalang oleh had masa kerana difailkan di luar tempoh 36 bulan.

[101] Bagi tindakan plaintif yang terakru pada 25 Jun 2002, tempoh tiga puluh enam bulan luput pada 24 Jun 2005.

[102] Bagi tindakan yang terakru pada 20 November 2009, tempoh luput pada 19 November 2012 manakala tempoh sekitar 27–28 April 2010, tempoh luput pada 26–27 Oktober 2013. Tarikh writ difailkan pada 26 Mei 2014. Oleh itu, adalah menjadi penghakiman kami bahawa plaintif telah melebihi tempoh tiga puluh enam bulan dari tarikh kausa tindakan plaintif terakru dalam memfailkan tuntutan ini. Tuntutan plaintif terhadap pentadbir tanah

dan KPTG adalah terhalang oleh had masa menurut s 2(a) Akta 198. HMT yang bijaksana telah dengan nyata terkhilaf apabila gagal mengambil kira bahawa selepas tempoh tiga puluh enam bulan plaintif pertama tidak memfailkan tindakan terhadap mereka dari tarikh kausa tindakan plaintif terakru, pentadbir tanah dan KPTG telah memperolehi satu hak statutori sebagai pembelaan mutlak (*Selvaraju Ponniah*). Kekhilafan ini perlu diperbetulkan.

PENCEROBOHAN

[103] Selanjutnya kami akan meneliti hujahan peguamcara plaintif bahawa tindakan plaintif terjatuh dalam bahagian dua s 2(a) Akta 486 kerana pencerobohan ke atas tanah tersebut adalah berterusan. Peguamcara plaintif yang bijaksana telah merujuk kepada kes *Semantan Estates (1952) Sdn Bhd v The Government of Malaysia* [1994] MLJU 430 dan *Semantan Estates (1952) Sdn Bhd v Kerajaan Malaysia* [2010] MLJU 2174 bagi menyokong hujahannya. Peguamcara yang bijaksana juga menghujahkan bahawa 'trespass' adalah 'actionable per se' dan plaintif memohon ganti rugi am dan ganti rugi teruk ('aggravated damages') sebanyak RM2.5 juta berdasarkan kepada laporan penilaian SP2. Namun begitu, plaintif menyatakan mereka lebih cenderung supaya ganti rugi ditaksirkan.

[104] Kami mendapati kausa tindakan plaintif adalah berasaskan pengambilan tanah telah dibuat secara salah dan 'fraud' pada 10 Januari 1995 dan bukannya berasaskan kausa tindakan pencerobohan mahupun kecuaian.

[105] Sekiranya plaintif bertegas bahawa kausa tindakannya juga termasuk pencerobohan, dan juga kecuaian dalam konteks kegagalan menyampaikan Borang E, F, G, H dan K yang akan kami kupas kemudian, kami tidak dapat mengesan daripada plidingnya kausa tindakan-tindakan itu.

[106] Aturan 18 k 12 KKM memperuntukkan bahawa tiap-tiap pliding hendaklah mengandungi butir-butir yang perlu mengenai apa-apa tuntutan yang pihak yang membuat pliding itu bersandarkan kepadanya. Plaintif gagal memberikan butiran mengenai pencerobohan. Dalam kes *Tan Sri Norian Mai & Anor v Suzana Md Aris* [2011] 1 LNS 1912, Abu Samah Nordin HMR (YA pada masa itu) memutuskan bahawa:

> [25] It is an elementary rule that every pleading must contain the necessary particulars of any claim. This is so stated in O 18 r 12(1) of the Rules of the High Court 1980 ('RHC'). The object of particulars is to enable the party to know what case he has to meet at the trial and so to save unnecessary expenses and avoid allowing parties to be taken by surprise (*Speeding v Fitzpatrick)* [1888] 38 Ch D at 413.
>
> [32] It is obvious to us that the plaintiff's cause of action is not based on negligence.

A judgment contrary to pleading is liable to be set aside.

[107] Tidak diplid bahawa akibat daripada pengambilan tanah tersebut telah dibuat secara salah, telah berlaku pencerobohan dan pencerobohan itu adalah berterusan. Dalam pernyataan tuntutan, tidak terdapat butir-butir pencerobohan yang diplid. Dalam pernyataan tuntutan plaintif, perkataan 'pencerobohan' hanya disebut dua kali, iaitu dalam perenggan untuk mendapatkan relief di perenggan 16, iaitu (vi) dan (viii). Hanya dengan memplid dalam perenggan relief sahaja tidak memadai atau memcukupi untuk plaintif mengambil kedudukan bahawa isu pencerobohan telah diplid.

[108] Dalam kes Mahkamah Persekutuan *Kuan Pek Seng @ Alan Kuan v Robert Doran & Ors and other appeals* [2013] 2 MLJ 174, diputuskan:

> [20] 'The primary function of the statement of claim is to plead reasonable cause of action against the defendant. Therefore, it must contain all material facts on which the plaintiff relies for his claim. It must also disclose the legal liability of the defendant. By this, it is essential to establish a linkage between material facts pleaded in the statement of claim and the substantive right which the plaintiff claims or seeks to enforce against the defendant. Thus, in a case where breach of duty is alleged, the facts upon which the alleged duty is founded must be pleaded, and where there is an allegation of negligence, facts must set out showing the existence of a duty to take reasonable care owed to the particular person or class of person and that the duty was disregarded' (*Metroplex Development Sdn Bhd v Mohd Mastana bin Makaddas & Anor* [1995] 2 MLJ 276, per James Foong J, as he then was).
>
> [21] The relief claimed must surface from the pleaded facts. '... there must be an inner connection, a legal nexus, between the facts relied on and the relief or remedy claimed' (Pleadings, Principles and Practice by Sir Jack Jaacob and Iain S Goldrein at p 71). ...'

[109] Elemen yang ditekankan dalam kes *Kuan Pek Seng @ Alan Kuan*, iaitu — 'relief claimed must surface from the pleaded facts'. '... there must be an inner connection, a legal nexus, between the facts relied on and the relief or remedy claimed', tidak ada dalam pernyatan tuntutan plaintif.

[110] Mahkamah adalah terikat untuk hanya memutuskan kes berdasarkan kausa tindakan yang diplid. Kedua-dua pihak terikat dengan perimeter pliding masing-masing (lihat *Janagi v Ong Boon Kiat* [1971] 2 MLJ 196; *Pacific Forest Industries Sdn Bhd & Anor v Lin Wen-Chih & Anor* [2009] 6 MLJ 293; *RHB Bank Bhd (substituting Kwong Yik Bank Bhd) v Kwan Chew Holdings Sdn Bhd* [2010] 2 MLJ 188; *Aseambankers Malaysia Berhad & Ors v Shencourt Sdn Bhd & Anor* [2014] 4 MLJ 619).

[111] Dalam *RHB Bank Bhd* menegaskan di ms 169:

A [33] Second, the proposition of the Court of Appeal was not even pleaded by the respondent. The respondent's cause of action against the appellant was for breach of contract. Nowhere in the respondent's pleading, expressly or by implication, can we detect a claim for breach of a joint venture agreement arising out of a fiduciary duty placed upon the appellant in the capacity as principal of an agent. It is a cardinal rule
B in civil litigation that the parties must abide by their pleadings ...

[35] On this, we would like to add that it is not the duty of the court to invent or create a cause of action or defence under the guise of doing justice for the parties lest it be accused of being biased towards one against the other. The parties should know best as to what they want and it is not for the court to pursue a cavalier approach to
C solving their dispute by inventing or creating cause or causes of action which were not pleaded in the first place. Such activism by the court must be discouraged otherwise the court would be accused of making laws rather than applying them to a given set of facts.

D **[112]** Dalam *Projek Lebuh Raya Utara-Selatan Sdn Bhd v Kim Seng Enterprise (Kedah) Sdn Bhd* [2013] 5 MLJ 360, Mahkamah Rayuan memutuskan:

[18] What this amounts to is this. That the court is not entitled and should not
E decide a suit on an issue which is not pleaded. In short, the trial of the suit must be confined to the pleadings (*Yew Wan Leong v Lai Kok Chye* [1990] 2 MLJ 152 (SC), at p 154) and the pleadings operate to effectively define and delimit with absolute clarity and precision the real matters in controversy between the parties. In this way, the parties could prepare their respective cases and the court too will adjudicate on
F those issues and no more ...

[113] Kami membuat kesimpulan dengan menyatakan bahawa plaintif tidak boleh bergantung kepada isu pencerobohan yang tidak diplid, untuk memanjangkan masa bagi beliau memfailkan tindakan ini. HMT yang
G bijaksana ternyata terkhilaf, dan kekhilafan itu memerlukan campur tangan kami, apabila tidak mengambil kira hakikat bahawa plaintif adalah di luar had masa dalam memfailkan tindakan ini dan apabila membenarkan sebahagian tuntutan plaintif. Atas alasan ini sahaja, rayuan pentadbir tanah dan rayuan KPTG boleh dibenarkan dan rayuan plaintif ditolak.

H

[114] Walaupun isu-isu lain kini tidak lagi perlu diputuskan, kami akan teruskan untuk mengupas isu-isu tersebut secara ringkas.

'Fraud' dan mala fide

I

[115] Bertentangan dengan dapatan HMT yang bijaksana, kami mendapati tidak ada 'fraud' dan tindakan mala fide antara pentadbir tanah, KPTG dan MARA.

[116] Butir-butir 'fraud' sebagaimana yang diplid dalam perenggan 6 pernyataan tuntutan boleh dirumuskan seperti berikut:

(a) tujuan pengambilan tanah bagi maksud awam telah terkecewa kerana pengambilan tanah tersebut telah diberikan kepada pihak ketiga untuk kegunaan persendirian pihak ketiga itu;

(b) kegagalan menyampaikan Borang E dan Borang F, G, H dan K. Kegagalan menyampaikan Borang E menyebabkan mereka tidak dapat menghadiri siasatan pada 10 Januari 1995; dan

(c) penyembunyian harga pasaran semasa dengan mengawardkan harga pasaran yang rendah yang tidak mencerminkan harga pasaran semasa.

[117] Kami akan menyentuh isu (c) terlebih dahulu.

[118] Terdapat dua laporan penilaian yang dikemukakan ke mahkamah, iaitu laporan penilaian yang disediakan oleh SP2 bertarikh 30 Oktober 2012 dan laporan penilaian yang disediakan oleh SD1 bertarikh 18 Oktober 2018.

[119] Tujuan penyediaan laporan penilaian oleh SP2 adalah pada pandangan kami untuk dua maksud, iaitu untuk menyokong tuntutan plaintif untuk mendapatkan deklarasi dalam perenggan 16(ii) dan untuk mendapatkan ganti rugi khas dalam perenggan 16(vi), (vii) dan (viii). Semasa pemeriksaan balas, keterangan SP2 secara keseluruhannnya menunjukkan yang berikut. Arahan yang diberikan kepadanya oleh plaintif adalah untuk menilai keseluruhan hartanah tersebut. Petikan berikut adalah penting:

> Q: Just now you told the court u r not sure where is the land acquired by the government. The 4143 sq meters, you are not sure it is in which part of the land. If you don't know where is the 4143 sq metres, you are not sure what is the actual value of the land actually acquired by the land office?
>
> A: I am not sure because my instruction is to value the whole land and ignore the portion acquired by the government.

[120] Mengenai penilaian yang dibuat, SP2 menyatakan nilai tanah sebanyak RM2.5 juta adalah atas keseluruhan hartanah tersebut dan dinilai dalam tahun 2012. Nilai hartanah tersebut bukan RM2.5 juta jika penilaian dibuat dalam tahun 1995. Susah untuk dianggarkan berapa penilaian dalam tahun 1994 kerana sudah terlalu lama. Beliau tidak membuat penilaian berasingan bagi tanah di bawah *high tension cable* tetapi mengesahkan nilainya adalah lebih rendah daripada RM38. Kami bersetuju dengan pendirian pentadbir tanah dan KPTG bahawa menurut s 1(1)(a) dan (b) Jadual Pertama Akta 486, nilai pasaran bererti nilai pasaran Tanah tersebut pada tarikh penyiaran pemberitahuan dalam *warta*, iaitu pada 13 Oktober 1994. Oleh

yang demikan, penilaian yang dibuat oleh SP2 tidak mematuhi kehendak Akta 486 dan mestilah ditolak.

[121] SD1 menyatakan laporan penilaian beliau disediakan bagi mendapatkan nilaian tanah tersebut pada tarikh penyiaran *warta*. Laporan penilaian tersebut menunjukkan bahawa tanah tersebut dinilai dengan kadar RM450 semeter persegi iaitu sebanyak RM450,000 sehektar. Bagi keluasan 0.4143 hektar, amaun nilaian ialah RM186,435.

[122] Pada peringkat ini, kami berpandangan berdasarkan keterangan, HMT yang bijaksana tidak membuat kekhilafan apabila menolak tuntutan plaintif di perenggan 16 (vi), (vii) dan juga (viii). Walaupun tidak dinyatakan dalam Alasan Penghakiman bahawa, adalah nyata bahawa laporan penilaian SP2 yang menjadi asas bagi tuntutan tersebut, tidak diterima oleh HMT yang bijaksana.

[123] Diperhatikan bahawa HMT yang bijaksana tidak membuat perintah mengenai tuntutan plaintif di perenggan 16(ii), iaitu deklarasi bahawa pampasan yang dikatakan ditawarkan adalah tidak mencerminkan harga pasaran semasa. Dalam hal keadaan yang wujud, plaintif telah gagal dalam mendapatkan deklarasi ini. Perintah bertarikh 30 Mei 2019 hanya mengandungi catatan mengenai tuntutan yang dibenarkan sahaja. Plaintif tidak merayu terhadap tuntutan yang tidak berjaya diperolehnya ini. Berkemungkinan juga isu ini tidak lagi menjadi penting kepada plaintif kerana plaintif telah memperoleh deklarasi supaya Tanah tersebut dikembalikan kepadanya. Namun begitu, kami berpandangan isu tentang amaun pampasan yang dikatakan tidak mencerminkan harga pasaran semasa masih menjadi isu yang penting kerana plaintif melandaskan pli tentang fraud, dan menuntut ganti rugi sebanyak RM2.5 juta, berasaskan penilaian SP2.

[124] Kesan nyata daripada perintah HMT yang bijaksana yang tidak membenarkan plaintif deklarasi ini adalah amaun pampasan yang diaward oleh pentadbir tanah semasa siasatan pada 10 Januari 1995, dan sebagaimana keterangan SD1, mencerminkan harga pasaran semasa. Memandangkan tidak ada rayuan yang dibuat bagi mendapatkan deklarasi ini, maka bagi segala maksud plaintif dianggap telah menerima keputusan HMT yang bijaksana yang tidak membenarkan plaintif deklarasi yang dituntut di perenggan 16(ii) pernyataan tuntutan (lihat *Syed Omar bin Syed Mohamed v Perbadanan Nasional Bhd* [2013] 1 MLJ 461; [2012] 9 CLJ 557). Dalam hal keadaan yang wujud, kami berpandangan semua perkara yang berkaitan dengan harga pasaran semasa, termasuk fraud dalam konteks ini, tidak lagi menjadi isu yang perlu dikupas selanjutnya.

[125] Berkenaan dengan butiran (a), beban adalah ke atas plaintif untuk

membuktikan tegasannya bahawa tanah tersebut tidak digunakan bagi kepentingan awam tetapi telah diberikan kepada pihak ketiga untuk kegunaan persendirian. Selain tanah tersebut, terdapat tanah-tanah lain yang turut diambil. Tidak ada keterangan yang munasabah yang dikemukakan oleh plaintif yang menunjukkan projek tersebut tidak dilaksanakan di tanah-tanah yang diambil. Plaintif hanya mengemukakan dakwaan kosong bahawa tanah tersebut telah tidak digunakan bagi maksud awam. Plaintif dan SP2, masing-masing tidak mengetahui di mana terletaknya tanah tersebut. Semasa pemeriksaan balas oleh peguamcara UDA, plaintif memberitahu beliau tidak pasti di mana terletaknya tanah tersebut. Beliau bersetuju sebahagian daripada hartanah tersebut terdapat *high tension wire* dan kawasan itu tidak dapat diduduki. Beliau juga bersetuju bahawa terdapat kemungkinan tanah tersebut terletak di kawasan terdapatnya *high tension wire* itu. Jadi bagaimana boleh plaintif menyatakan tanah tersebut telah tidak digunakan bagi projek tersebut sedangkan beliau sendiri tidak mengetahui di mana terletaknya tanah tersebut. Ketidakpastian plaintif mengenai tanah tersebut menjadi lebih jelas atas pertanyaan mahkamah

> Mah kepada SP1: Just now you told this court that on the land there were buldings and people squatting there. Do you know which part of the land. The land that was acquired or the land belong to you?
>
> A: I am not sure the buildings and the a people squatting which part of the land.

[126] Tidak ada sebab untuk menolak keterangan Fuazan bin Abdullah, pegawai harta dengan JKP bahawa lot-lot yang telah diambil, termasuk tanah tersebut, telah dibangunkan dan siap dibina untuk penempatan penduduk-penduduk kampung.

[127] Seksyen 68A Akta 486 memperuntukkan bahawa jika sekalipun Tanah tersebut tidak dilupuskan atau digunakan bagi maksud asal pengambilannya, ia tidak mentaksahkan pengambilan tanah tersebut. Seksyen 68A berbunyi:

> 68A Where any land has been acquired under this Act, whether before or after the commencement of this section, no subsequent disposal or use of, or dealing with, the land, whether by the State Authority or by the Government, person or corporation on whose behalf the land was acquired, shall invalidate the acquisition of the land.

[128] Berkenaan dengan butiran (b), kami telah meneliti keterangan saksi-saksi, keterangan dokumentari dan rekod rayuan. Kami berpandangan proses pengambilan tanah telah dijalankan mengikut prosedur yang ditetapkan di bawah Akta 486 dan plaintif pula telah diberikan pampasan yang adil dan munasabah. Kami mengulangi bahawa plaintif tidak merayu terhadap keputusan HMT yang bijaksana yang tidak membuat perintah bagi tuntutan

A mereka di perenggan 16(ii) pernyataan tuntutan. Oleh itu, plaintif dianggap telah menerima amaun pampasan sebanyak RM186,345 berasaskan penilaian sebanyak RM450,000 sehektar sebagai mencerminkan harga pasaran semasa pada tahun 1994.

B **[129]** Adakah kegagalan pentadbir tanah dan KPTG tidak membuat penyampaian Borang E bagi menghadiri siasatan pada 10 Januari 1995 terjumlah kepada satu pelakuan 'fraud'?

C **[130]** Tidak ada pertikaian bahawa tidak ada pengendorsan alamat plaintif pada suratan hakmilik. Yang ada adalah pengendorsan MARA sebagai pemegang gadaian.

D **[131]** Kami bersetuju dengan PKP yang bijaksana bahawa tidak ada penyembunyian tentang pengambilan tanah tersebut kerana Borang D telah disiarkan dalam *warta*. Dan dengan itu, orang awam termasuk plaintif dianggap mengetahui tentang niat untuk pengambilan tersebut.

E **[132]** Kami juga bersetuju dengan PKP yang bijaksana bahawa selain kegagalan menyerahkan Borang E, tidak ada keterangan lain yang menunjukkan bahawa terdapat unsur bersubahat, konspirasi atau niat tersembunyi dalam proses pengambilan tanah tersebut yang terjumlah kepada pelakuan 'fraud' atau mala fide antara pentadbir tanah, KPTG dan MARA untuk tidak membuat penyampaian Borang E kepada plaintif dan hanya
F menyampaikannya kepada MARA. Ini kerana tidak ada pertikaian bahawa alamat plaintif tidak dinyatakan dalam suratan hakmilik hartanah tersebut dan pentadbir tanah dan KPTG tidak mempunyai alamat kedua-duanya dan hanya terdapat pengendorsan pemegang gadaian hartanah tersebut iaitu MARA pada suratan hak milik hartanah tersebut.

G **[133]** HMT yang bijaksana tidak sepatutnya membuat tanggapan yang negatif tentang penyampaian kepada MARA kerana penyampaian itu adalah selaras dengan peruntukan s 11(1) Akta 486 yang berbunyi:

H 11(1) The Land Administrator shall, in addition to giving public notice as required by subsection 10(1), in respect of all scheduled land specified in every notice in Form E, serve copies of such notice in the manner prescribed by section 53, upon —

(a) the occupier of such land;

(b) the registered proprietor of such land, where he is not the occupier thereof;

I (c) any person having a registered interest in such land;

(d) any person whom he knows or has reason to believe to be interested therein:

Provided that no omission or failure to serve such notice upon any person falling

under paragraph (b) or (c) shall invalidate any enquiry held pursuant to the notice or any award made upon the conclusion of the enquiry if, by reason of damage or deterioration of the register document of title to such land, such person cannot be ascertained.

[134] MARA adalah pihak yang mempunyai kepentingan sebagaimana yang diperuntukkan dalam s 11(1). Jadi, tidak ada apa-apa yang mencurigakan tentang kehadiran wakil MARA pada siasatan pengambilan tanah tersebut. Tidak timbul isu mala fide kerana penyampaian Borang E dan kehadiran wakil MARA dibenarkan oleh undang-undang.

[135] Alasan yang diberikan oleh pentadbir tanah dan KPTG atas kegagalan membuat penyampaian boleh diterima sebagai munasabah dan menurut kuasa proviso kepada ss 11(1) dan 56 Akta 486, kegagalan penyampaian tidak boleh menyebabkan terbatal pengambilan tanah tersebut.

[136] HMT yang bijaksana pada pandangan kami telah gagal mengambil kira kesan proviso kepada s 11(1) Akta 486 bahawa peninggalan atau kegagalan menyampaikan Borang E, F, G, H dan K kepada plaintif tidak menjadikan tidak sah siasatan yang dijalankan pada 10 Januari 1995 atau award yang dibuat (lihat *Ringgit Exoticka Sdn Bhd v Pengarah Tanah & Galian Selangor & Ors* [2014] 8 MLJ 111; [2013] 10 CLJ 663).

[137] HMT yang bijaksana juga telah dengan nyata terkhilaf apabila gagal mengambil kira kesan s 56 Akta 486.

[138] Seksyen 56 berbunyi:

56 No omission or failure to make due publication of a notice or to make due service upon persons and parties interested as provided in this Part shall invalidate any proceedings under this Act.

[139] Kesan s 56 adalah kegagalan menyampaikan Borang E, F, G, H dan K kepada plaintif tidak akan membatalkan atau mentaksahkan prosiding pengambilan tanah di bawah Akta 486 (lihat *Ng Kim Moi (P) & Ors v Pentadbir Tanah Daerah, Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus (Negeri Sembilan Township Sdn Bhd & Anor, proposed intervenors)* [2004] 3 MLJ 301; [2004] 3 CLJ 131; *Projek Lintasan Kota Sdn Bhd v Wisma Denmark Sdn Bhd & Anor* [2012] MLJU 837).

[140] Peguamcara plaintif yang bijaksana menghujahkan bahawa s 56 Akta

A 486 adalah tidak berperlembagaan dan terbatal kerana melanggari perkara 13 PP. Bahawa s 56 Akta 486 adalah tidak berperlembagaan bukan menjadi kes yang diplid oleh plaintif dan kami tidak perlu memberikan apa-apa pertimbangan.

B **[141]** Akta 486 tidak meletakkan tanggungjawab atau mengenakan kewajipan statutori ke atas pentadbir tanah dan KPTG untuk mengesan plaintif sebagaimana tanggungjawab dan kewajipan yang diletakkan oleh HMT yang bijaksana ke atas kedua-dua pihak berkuasa ini. Sebaliknya, Akta 486 telahpun mengambil kira keadaan dan kesan jika penyampaian tidak C dapat dilaksanakan melalui peruntukan proviso kepada ss 11(1) dan 56 Akta 486. Adalah suatu kekhilafan yang nyata apabila HMT yang bijaksana telah mentaksahkan pengambilan tanah tersebut dan mengembalikan Tanah tersebut kepada plaintif tanpa mengambil kira peruntukan proviso kepada D ss 11(1) dan 56 Akta 486.

[142] Jika plaintif berpandangan bahawa pentadbir tanah telah cuai kerana gagal mengambil langkah untuk mengesan alamat plaintif bagi maksud membuat penyampaian Borang E dan borang-borang yang lain kepadanya, E dan dalam membenarkan permintaan yang dibuat oleh MARA supaya pembayaran wang pampasan diberikan kepadanya, kecuaian bukannya kausa tindakan yang diplid oleh plaintif. Kami telah mengupas terdahulu bahawa Mahkamah terikat untuk membuat keputusan berdasarkan kausa tindakan yang diplid sahaja (lihat antaranya *RHB Bank Bhd*; *Projek Lebuh Raya* F *Utara-Selatan Sdn Bhd*). Dapatan HMT yang bijaksana mengenai tanggungjawab atau kewajipan pentadbir tanah dan KPTG adalah tidak selaras dengan peruntukan Akta 486 tentang penyampaian.

G **[143]** Dalam apa jua keadaan, kegagalan penyampaian tidak memprejudiskan plaintif. Kami perlu mengulangi bahawa plaintif telah dianggap menerima harga pasaran semasa bagi tanah tersebut sebanyak RM186,3435 atas alasan yang disebut terdahulu.

H KESIMPULAN

[144] Atas alasan-alasan yang diberikan, kami membenarkan Rayuan 318 dan Rayuan 325 dan menolak Rayuan 319. Perintah Mahkamah Tinggi bertarikh 30 Mei 2019 diketepikan bagi Rayuan 318 dan 325 manakala I Perintah tersebut dikekalkan bagi Rayuan 319. Plaintif diperintahkan membayar kos kepada pentadbir tanah dan KPTG.

Rayuan 318 dan Rayuan 325 dibenarkan; Rayuan 319 ditolak; kos dibayar kepada defendan pertama dan defendan kedua.

Dilaporkan oleh Dzulqarnain bin Ab Fatar